2020年11月10日
深水埗區議會
深水埗區議會大會第6次會議

深水埗區議會大會文件
《關注 A/K5/826 長沙灣道 924-926 號申請增加地積比率對社區的影響》

規劃署荃灣及西九龍規劃處回應

1. 題述的地點在《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/K5/37》上劃作「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過12.0倍及最高建築物高度主水平基準上130米，或超過現有建築物的地積比率及建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。根據上述分區計劃大綱圖的《註釋》，城市規劃委員會（下稱「城規會」）可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬適用於相關地帶的地積比率及建築物高度限制。而該地帶的最高建築物高度限制於2010年納入《長沙灣分區計劃大綱草圖編號S/K5/32》。按照規劃署2010年的空氣流通評估顧問報告（下稱「報告」），長沙灣道作為該處的風道，如建築物高度不能限制為主水平基準以上120米，則該街道兩旁建築物的距離應不少於40米闊。而有關規劃申請的擬議建築物後移2米後，與長沙灣道南面最就近的建築物（即長沙灣道909號）距離超過40米，符合報告中「最少40米」的建議。按本署資料顯示，該處街道兩旁的建築物距離約43米闊（不包括申請人擬議的2米後移）。
2. 城規會於2020年9月23日收到就題述地點擬議略為放寬地積比率（擬議地積比率14.352倍）的規劃申請，以作准許的非污染工業用途（不包括涉及使用／貯存危險品的工業經營）。該申請之提出意見的法定時間於2020年10月27日屆滿。該申請暫定於2020年11月20日城規會轄下的都會規劃小組委員會會議考慮。
3. 就有關泊車位的問題，根據《香港規劃標準與準則》第八章「內部運輸設施」內的泊車設施標準，規劃申請編號A/K5/826所提供的內部運輸設施符合標準。申請人向城規會提交的資料當中包括交通影響評估。申請人所提交的資料已交予相關部門考慮。申請人提交的資料、部門意見及於公眾查閱期間內收到的公眾意見會納入城規會文件，供城規會一併考慮。城規會在考慮有關規劃申請時，會考慮相關的規劃因素，包括申請地點的用途地帶的規劃意向、土地用途的協調及影響（例如地政、交通、環境、建築、消防、景觀、空氣流通、城市設計及園境等方面），以及相關部門及公眾意見。
4. 根據本署的資料，各區議員已向城規會秘書表示如何接收各類規劃申請（根據條例第12A條提出的修訂圖則申請，根據條例第16條提出的規劃許可申請，以及根據條例第17條提出的覆核申請）的通知。於公眾查閱期開始時，本署會以電郵、傳真或郵寄方式傳送給各區議員知悉。根據《城市規劃條例》第16（2F）及（2H）條，任何人士可在規劃申請供公眾查閱期間的首三個星期

內，以書面就有關規劃申請向城規會表達意見。另外，民政事務處亦可將區議會或委員會的意見（不限於公眾查閱期間的首三星期）向本署反映，有關意見將適當地納入文件供城規會考慮。

5. 就建議提供在深水埗區最新的規劃申請，本署可於規劃發展及交通事務委員會提交。

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
2020年11月